

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W TARNOWSKICH GÓRACH**

z dnia 2023 r.

w sprawie przyjęcia "Zasad przeprowadzenia w Gminie Tarnowskie Góry naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości obowiązkowej kaucji i maksymalnego dochodu dla mieszkań budowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z Funduszu Dopłat"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2158 t.j. z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Miasta

Rada Miejska w Tarnowskich Górach uchwała:

§ 1. Przyjąć „Zasady przeprowadzania w Gminie Tarnowskie Góry naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości obowiązkowej kaucji i maksymalnego dochodu dla mieszkań budowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z Funduszu Dopłat”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Tarnowskie Góry.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Adrian Wolnik

Zasady przeprowadzenia w Gminie Tarnowskie Góry naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości obowiązkowej kaucji i maksymalnego dochodu dla mieszkań budowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z Funduszu Dopłat

Postanowienia wstępne

§ 1. 1. Zasady dotyczą wynajmowania mieszkań w ramach przedsięwzięć polegających na realizacji przez inwestora budowy w Gminie Tarnowskie Góry budynków mieszkalnych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego i przy udziale finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 377 z późn. zm.)

2. Ilekroć mowa o:

- 1) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 504 z późn. zm.),
- 2) inwestorze – należy przez to rozumieć inwestora, o którym mowa w art. 2 pkt 5) ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz.377 z późn. zm.),
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz.2158 z późn. zm.),
- 4) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Tarnowskie Góry,
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy
- 6) dochodzie gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa domowego w rozumieniu art.2 pkt 2 ustawy,
- 7) lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu art.2 pkt 7 ustawy,
- 8) inwestycji – należy przez to rozumieć budowę budynku w rozumieniu art. 2 pkt. 6 lit. a) ustawy.

Zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania

§ 2. 1. Po zawarciu umowy między inwestorem a gminą, o której mowa w art. 7 ustawy zostanie przeprowadzony nabór wniosków o zawarcie umowy najmu.

2. Ogłoszenie o naborze wraz z terminami rozpoczęcia przyjmowania wniosków o zawarcie umowy najmu zostanie opublikowane na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Tarnowskich Górach www.tarnowskiegory.pl, w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tarnowskich Górach. Nabór będzie trwał 21 dni kalendarzowych.

3. Warunkiem ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest terminowe złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu.

4. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu w tym osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, mogą być wpisane tylko w jednym złożonym wniosku o zawarcie umowy najmu. W razie złożenia więcej niż jednego wniosku zawierającego zgłoszenia tych samych osób rozpoznaniu podlega tylko jeden wniosek złożony najwcześniej.

5. Druk wniosku o zawarcie umowy najmu wraz ze wzorami oświadczeń, dostępny będzie do pobrania ze strony internetowej Urzędu Miejskiego w Tarnowskich Górach www.tarnowskiegory.pl, w formie papierowej w Urzędzie Miejskim w Tarnowskich Górach.

6. Wypełniony wniosek należy złożyć w formie papierowej w Urzędzie Miejskim w Tarnowskich Górach ul. Sienkiewicza 2, albo w formie elektronicznej, w sposób podany w ogłoszeniu o naborze wniosków.

7. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą ewidencjonowane według kolejności ich wpływu, oznaczane kolejnym numerem oraz datą i godziną wpływu.

8. Wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu zawierającego poniższe dokumenty niezbędne do weryfikacji formalnej wniosku:

- 1) oświadczenie wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego albo w wypadku posiadania takiego tytułu prawnego, oświadczenie o jego wyzbyciu się lub rozwiązaniu umowy do dnia objęcia lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład inwestycji,
- 2) zaświadczenie o wysokości średniomiesięcznego dochodu wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania za ostatnie trzy miesiące poprzedzające dzień złożenia wniosku,

- 3) deklarację o wysokości dochodów wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o wysokości średniomiesięcznych dochodów w roku poprzedzającym rok, w którym jest składany wniosek,
- 4) oświadczenie wnioskodawcy o liczbie osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.

9. Wnioskodawca może dołączyć do wniosku dokumenty potwierdzające spełnienie przez niego lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania dodatkowych kryteriów pierwszeństwa zawartych w § 3 ust. 2, w zakresie w jakim go dotyczą:

- 1) kserokopię ważnej legitymacji szkolnej/studenckiej lub zaświadczenie z właściwej szkoły średniej bądź szkoły wyższej potwierdzające, że osoba, która ukończyła 18 lat i nie ukończyła 26 lat współzamieszkująca z wnioskodawcą, jest uczniem/studentem,
- 2) kserokopię orzeczenia o stopniu niepełnosprawności wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
- 3) oświadczenia wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania o braku: tytułów egzekucyjnych wystawionych przeciwko nim, zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych, zaległości wobec gminy z tytułu zobowiązań cywilnoprawnych,
- 4) kserokopię pierwszej strony rocznego zeznania podatkowego podatku dochodowego od osób fizycznych (PIT) wraz z kserokopią potwierdzenia złożenia zeznania do Urzędu Skarbowego, o rozliczeniu się przez wnioskodawcę lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, z podatku dochodowego za ostatni rok podatkowy przed dniem złożenia wniosku,
- 5) oświadczenie, że wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania wcześniej złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu mieszkaniowego w gminie, jednak nie zawarto umowy najmu z powodu większej liczby najemców posiadających zdolność czynszową niż liczba dostępnych mieszkań i na dzień złożenia wniosku znajduje się na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego,
- 6) oświadczenie, że wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest najemcą lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 7) zaświadczenie wydane przez Międzygminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Tarnowskich Górach, że wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w Tarnowskich Górach wchodzącego

w skład mieszkaniowego zasobu Międzygminnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółka z o.o. z siedzibą w Tarnowskich Górach.

8) kserokopię książeczki mieszkaniowej wystawioną do dnia 23 października 1990 roku, która stanowi imienny dowód posiadania przez wnioskodawcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe

10. W przypadku złożenia wniosku zawierającego braki formalne wnioskodawcy zostanie wyznaczony termin jego uzupełnienia. Wniosek o zawarcie umowy najmu złożony po terminie wskazanym w ogłoszeniu lub bez wymaganych dokumentów i oświadczeń, o których mowa w § 2 ust. 8 pkt 1 - 4 nie podlega rozpatrzeniu.

11. Weryfikacji formalnej podlegają dokumenty dotyczące wszystkich osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego.

12. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą podlegać ocenie punktowej zgodnie z dodatkowymi kryteriami pierwszeństwa określonymi w § 3 ust. 2.

13. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje kolejność złożenia wniosku.

14. Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego konieczne jest uprzednie:

- 1) wpłacenie partycypacji określonej zgodnie z art.29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz.2224 z późn. zm.),
- 2) wpłacenia kaucji zabezpieczającej umowę najmu, o której mowa w § 4.
- 3) spełnienie warunków określonych w art. 7a ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 377 z późn. zm.)

15. Wnioskodawcę informuje się pisemnie o sposobie rozpatrzenia wniosku, w tym ocenie punktowej.

Kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej

§ 3. 1. W grupie osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu wysokość dochodu gospodarstwa domowego jest względnie niska, co oznacza, że średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego za ostatnie trzy miesiące poprzedzające miesiąc złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nie jest niższy niż 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego nie przekracza wysokości, o której mowa w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. – kryterium to ma charakter bezwzględnie obowiązujący.

2. Ustala się następujące dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz liczbę przyznawanych im punktów:

- 1) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego na dzień złożenia wniosku jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w Tarnowskich Górach wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy albo Międzygminnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowskich Górach, który zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu tego lokalu przed dniem objęcia lokalu mieszkalnego wychodzącego w skład inwestycji - **20 punktów**,
- 2) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wcześniej złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu mieszkania z gminnego zasobu mieszkaniowego w gminie, jednak nie zawarto umowy najmu z powodu większej liczby najemców posiadających zdolność czynszową niż liczba dostępnych mieszkań i osoba ta, na dzień złożenia wniosku znajduje się na liście osób oczekujących na przydział mieszkania - **20 punktów**,
- 3) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba pełnoletnia, która nie przekroczyła 35 roku życia na dzień złożenia wniosku - **10 punktów**,
- 4) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba, która nie ukończyła 18 roku życia pozostającą pod władzą rodzicielską bądź pod opieką prawną wnioskodawcy i wspólnie z nim zamieszkującą albo osoba pełnoletnia ucząca się, która nie ukończyła 26 lat i wspólnie zamieszkująca z wnioskodawcą; punkty przyznawane są za każdą taką osobę w gospodarstwie domowym - **10 punktów**,
- 5) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która nie ukończyła 16 lat i legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 426 z późn. zm.) - **10 punktów**,

- 6) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która ukończyła 16 lat i legitymuje się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 426 z późn. zm.) - **10 punktów**,
- 7) w skład gospodarstwa domowego na dzień złożenia wniosku wchodzi co najmniej jedna osoba, która ukończyła 60 lat – **10 punktów**,
- 8) w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi osoba samotnie wychowująca dziecko w rozumieniu art. 3 pkt 17a) ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2105) - **10 punktów**,
- 9) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania nie posiadają: tytułów egzekucyjnych wystawionych przeciwko nim, zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych, zaległości wobec gminy z tytułu zobowiązań cywilnoprawnych - **20 punktów**,
- 10) wnioskodawca oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania rozliczają się z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym w Tarnowskich Górach, punkty przyznawane są za każdą osobę spełniającą to kryterium- **20 punktów**,
- 11) posiadanie przez wnioskodawcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. - **5 punktów**.

3. Wykazanie okoliczności, o których mowa w ust.1 i 2 spoczywa na osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.

4. Ocena, czy wnioskodawca kwalifikuje się do przyznania punktów za kryteria pierwszeństwa, będzie dokonywana po rozpatrzeniu wniosku wraz z dołączonymi dokumentami, według stanu na dzień jego złożenia.

Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu

§ 4. Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu stanowi 6- krotność miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu, nie więcej niż 10.000 złotych.

Przepisy końcowe

§ 5. 1. Wnioskodawca zostanie pisemnie powiadomiony o zakwalifikowaniu na listę najemców, o której mowa w art. 11 ust. 3 ustawy.

2. Wnioskodawca z tytułu wpisania na listę najemców nie nabywa praw o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

3. Lista najemców stanowi wykaz wszystkich wniosków spełniających kryteria, niezależnie od liczby lokali mieszkalnych dostępnych w budynku mieszkalnym.

4. W przypadku rezygnacji z udziału w naborze na etapie sporządzania listy najemców, w miejsce rezygnującego najemcy wpisuje się najemcę znajdującego się na kolejnej pozycji na liście najemców

Uzasadnienie

Najem z dojściem do własności zakłada między innymi rządowy program Mieszkanie Plus. W ustawie o ochronie praw lokatorów, wskazano, że w programie Mieszkania Plus czynsz najmu w opcji dochodzenia do własności będzie wyższy niż czynsz za sam najem, ponieważ będzie uwzględniać też ratę za wykupienie mieszkania. Dojście do własności w programie Mieszkanie Plus realizowane ma być na zasadach komercyjnych, czyli całkowity kapitał, jaki będzie spłacany przez najemców w ratach czynszu będzie równy nakładom inwestycyjnym. SIM-y to spółki tzw. not for profit budujące mieszkania społeczne, dla osób i rodzin nie posiadających własnego mieszkania w danej miejscowości, którzy dysponują środkami na regularne opłacanie czynszu, jednak ich dochody są za niskie na zaciągnięcie kredytu hipotecznego na kupno mieszkania.

Spółka SIM Śląsk funkcjonuje od maja 2021 r., jednym z jej udziałowców jest Gmina Tarnowskie Góry. Podstawowym celem działalności Spółki jest budowanie domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

W chwili obecnej Spółka, po otrzymaniu od Gminy Tarnowskie Góry gruntów przy ul. Gen. Andersa, zleciła wykonanie projektu budowlanego i uzyskała pozwolenie na budowę 122 mieszkań. W ramach inwestycji powstaną 32 mieszkania M1 (jednopokojowe) o pow. użytkowej 37,82m², 32 mieszkania M2 o pow. użytkowej 52,78m² oraz 58 mieszkań M3 o pow. użytkowej 67,57m². Rozpoczęcie budowy przewiduje się w I półroczu 2023 po rozstrzygnięciu przetargu na wykonanie robót budowlanych.

W związku z planowaną budową budynków mieszkalnych wielorodzinnych, Rada Miejska zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, zobowiązana jest określić w drodze uchwały zasady przeprowadzania naboru wniosków, określeniu kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej wniosków oraz wysokości obowiązkowej kaucji.

Przyjęcie uchwały umożliwi przeprowadzenie naboru wniosków o najem mieszkań z dojściem do własności.